

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1877 - Hildesheimer Straße 451 -**

Stand: 20.07.2020

Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst eine circa 1,3 Hektar große Fläche an der Hildesheimer Straße 451. Es wird im Norden von dem Grundstück Hildesheimer Straße 445, auf dem sich u.a. ein Restaurant, ein Bürogebäude und ein Schrottplatz befinden, im Osten von einem unbebauten Grundstück des Sirius Business Park Hannover, im Süden von der Stadtgrenze nach Laatzen, hinter der sich ein Büro-komplex der Firma Siemens befindet und im Westen von der Hildesheimer Straße begrenzt. Die Fläche liegt seit 2009 brach und wurde 2018 beräumt. Letzter Nutzer war die Iveco Nord Nutzfahrzeuge GmbH.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht für ein Autohaus geschaffen werden. Der Grundstückseigentümer Volkswagen Group Real Estate GmbH & Co. KG möchte ein Ausstellungs- und Verkaufsgebäude für den großflächigen Kfz-Einzelhandel mit Neu- und Gebrauchtfahrzeugen, Kfz-Ersatzteilen, Kfz-Zubehör sowie Rädern und Reifen errichten. Als weitere Nutzungen sind ein Werkstattbetrieb (Reparaturen und Instandhaltung sowie Fahrzeugpflege), Servicedienstleistungen und ein Parkhaus geplant. Das Autohaus schafft circa 120 Arbeitsplätze. Mit seiner Lage an der Hildesheimer Straße ist das Grundstück verkehrlich und technisch erschlossen.

Für die beiden Gebäude (Autohaus und Parkhaus), die Anlage der Stellplätze, Zufahrten und weiteren Nebenanlagen wird insgesamt eine Fläche von maximal 10.600 m² versiegelt, was einem Versiegelungsgrad von circa 80 % entspricht. Dies entspricht dem durch die Bebauungspläne Nr. 534 und Nr. 1726, 1. Änderung zulässigen Versiegelungsgrad.

Da gemäß geltendem Baurecht eine bauliche Nutzung des Plangebiets durch Einzelhandel nicht zulässig ist, wurde die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Die geplante Nutzung als Autohaus entspricht einer atypischen Handelsnutzung und ist mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts vereinbar.

Verfahrensablauf / Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Vorhabenträger hat am 21.02.2019 den **Antrag auf Einleitung** eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens eingereicht. Den formellen **Einleitungsbeschluss** hat der Verwaltungsausschuss am 13.06.2019 (Drucksache Nr. 0679/2019) getroffen.

Die **Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurde am 20.06.2019 vom Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel mit dem Ziel einer „Errichtung eines Autohauses für Neu- und Gebrauchtwagenverkauf sowie Ersatzteilhandel, Werkstatt und Parkhaus“ beschlossen (Drucksache Nr. 15-1574/2019).

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 29.05. bis 29.06.2019. Es gingen 24 Stellungnahmen von

Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und eine Stellungnahme der Nachbargemeinde Stadt Laatzen mit Anregungen und Hinweisen ein. Zudem hat sich der in der Nähe befindliche Störfallbetrieb CG Chemikalien GmbH in einer Stellungnahme geäußert.

Bedenken bzgl. eines befürchteten hohen Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben konnten durch direkten Kontakt mit den stellungnehmenden Fachämtern ausgeräumt werden. Mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) wurde in Folge ihrer Stellungnahme gemeinsam mit der Stadt Laatzen eine Lösung zur Verschiebung der Ortsdurchfahrt gefunden, so dass das Vorhaben wie geplant errichtet und erschlossen werden kann. Die Bedenken von CG Chemikalien, dass ihr Betrieb durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in seiner genehmigten und ausgeübten Nutzung eingeschränkt würde, konnten durch ein Fachgutachten ausgeräumt werden. Zudem wurde von mehreren innerstädtischen Stellen darauf verwiesen, dass die Natur- und Artenschutzbelange im Verfahren zu berücksichtigen sind.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 11.07. bis 16.08.2019 durchgeführt. Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes sind keine Stellungnahmen eingegangen.

In der Zeit vom 19.12.2019 bis 23.01.2020 wurde die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es gingen 25 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und eine Stellungnahme der Nachbargemeinde Stadt Laatzen mit Hinweisen, Anregungen und Bedenken zur Planung ein.

Bei der Erstellung der Planunterlagen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und darin ermittelte voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Neben floristischen und faunistischen Untersuchungen wurde eine Abschätzung des Vorhandenseins geschützter Biotope und geschützter Arten vorgenommen (Potenzialanalyse). Ein gesetzlich nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop war nach gutachterlicher Einschätzung zu dieser Zeit nicht gegeben. Auch wenn jahreszeitbedingt eine abschließende Beurteilung des Bestands planungsrelevanter, gesetzlich nach § 44 BNatSchG streng geschützter Arten nicht möglich war, kann aufgrund der vorgenommenen Worst-Case-Betrachtung eine vollumfängliche Berücksichtigung der Artenschutzbelange garantiert werden, weil selbst das größtmöglich denkbare Potenzial kein unüberwindbares Hindernis für den Vollzug des Bebauungsplans darstellt.

Die Region Hannover hat vorgebracht, dass im Falle des Eintritts des ermittelten Potenzials, die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen nicht geeignet seien. Die Begründung wurde dahingehend ergänzt, dass ein eventueller Ersatz der Biotope an anderer Stelle möglich sei und die ggf. erforderlichen Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover abzustimmen seien. Zwischenzeitlich hat die Untere Naturschutzbehörde bestätigt, dass auf dem Vorhabengrundstück kein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne von § 30 BNatSchG vorhanden ist. Eine Kompensation ist dementsprechend nicht erforderlich. Der Fachbereich Umweltschutz hat im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes ebenfalls auf die Erforderlichkeit weiterer floristischer und faunistischer Untersuchungen hingewiesen, die zwischenzeitlich erfolgt sind.

Die Abteilung Straßenplanung und -bau hat auf die Sicherheit der entlang der Hildesheimer Straße fahrenden Radfahrer hingewiesen. Die Begründung wurde dahingehend ergänzt, dass entsprechende Verkehrsschilder an den Zu- und Abfahrten des Grundstücks aufzustellen sind.

Die **öffentliche Auslegung** des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1877 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Rat in seiner Sitzung am 23.04.2020 beschlossen (Drucksache

Nr. 0331/2020 N1) und in der Zeit vom 07.05. bis 08.06. durchgeführt. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Auch von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung wurden die Untersuchung seitens der Unteren Naturschutzbehörde mit dem – die gutachterliche Potentialabschätzung bestätigenden – Ergebnis abgeschlossen, dass auf dem Vorhabengrundstück kein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne von § 30 BNatSchG vorhanden ist. Die Begründung wurde um einen entsprechenden redaktionellen Hinweis ergänzt.

Da es sich bei dem Vorhaben- und Erschließungsplan um eine zeitlich befristete Überplanung einer bestehenden gewerblichen Baufläche für ein an diesem Standort geeignetes Vorhaben handelt, kamen andere Planungsmöglichkeiten oder Standortalternativen nicht in Betracht.